

Sehr geehrte Mandanten,

wir freuen uns, Ihnen unseren ersten Newsletter des Jahres 2010 zu überreichen. Es stellt immer wieder eine Schwierigkeit dar, aus der Fülle der von uns auf unserem Blog **Rechtaktuell** kommentierten Entscheidungen die Interessantesten herauszusuchen.

Der BGH hat sich beispielsweise mit der Frage der Mietminderung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsuntersagung beschäftigt. Der EUGH hat die Rechte von Fluggästen bei Annullierungen und groben Verspätungen von Flügen gestärkt und ausgeweitet.

Für rechtliche Beratung stehen wir Ihnen wie immer gerne zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen unseren Newsletter in Zukunft auch per E-Mail zu. Schicken Sie hierzu einfach eine E-Mail an rechtaktuell@ra-sawal.de.

Neben unserem Angebot in unserem Blog unter rechtaktuell.ra-sawal.de sind unsere Beiträge jetzt auch über Twitter abrufbar: www.twitter.com/rechtaktuell.

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Schüller | Rechtsanwalt
für SAWAL | Rechtsanwälte & Notar

MIETRECHT

Kündigungssperre bei Mieterinvestitionen

Bekanntlich hat in der Zwangsversteigerung der Ersterer ein Sonderkündigungsrecht bestehender Mietverhältnisse. Hier wurde von Seiten der Schuldner oft „getrickst“, indem Mietverträge vorgelegt wurden, nach denen der Mieter angeblich hohe Investitionen bei Mietbeginn getätigt hatte. Denn §§ 57c und 57d ZVG führten dann dazu, dass das Sonderkündigungsrecht des Ersterers bis zum Abwöhnen der Investitionen aufgeschoben war.

Mit der Novellierung des Zwangsversteigerungsrechts per 01.02.2007 wurden diese Paragraphen ersatzlos gestrichen. Der Mieter kann sich nicht mehr auf Investitionen berufen.

Der BGH hat mit Beschluss vom 09.07.2009 entschieden, dass diese Regelung auch für Altverfahren gilt, die vor dem 01.02.2007 angeordnet worden sind. Der Interessent braucht also nicht darauf zu achten, wann die Zwangsversteigerung angeordnet worden ist. Er muss solche Anwendungen des Mieters nicht mehr fürchten.

Die Gesetzesänderung ist sehr zu begrüßen, da sie Missbrauch und Betrug von Seiten des Schuldners eindämmt.

BGH vom 9.7.2009, V ZB 190/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Zustimmung zur Mieterhöhung

Erhöht der Vermieter im Rahmen des Zulässigen die Miete, so fordert er in der Regel den Mieter zur Zustimmung auf. So war es auch in einem Fall vor dem Amtsgericht Schöneberg geschehen. Die Mieterin hatte die Mieterhöhung erhalten, dieser aber nicht ausdrücklich zugestimmt. Sie zahlte wortlos die neue Miete auf das Konto des Vermieters ein.

Hierin ist nach Ansicht des Amtsgerichts Schöneberg eine konkludente Zustimmung zu erkennen. Daher wurde die Klage des Vermieters auf schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Ein Anspruch bestehe nicht, wenn der Mieter bereits vorbehaltlos den geforderten Betrag zahle. Hierin liege eine konkludente Zustimmungserklärung.

Aus dem Gesetz ergibt sich kein Anspruch auf schriftliche Zustimmung. Im Fall war die Schriftformklausel nach § 305 b BGB unwirksam, so dass sich auch aus dem Mietvertrag kein Anspruch auf eine solche Zustimmung ergab. (hier-

zu vgl. LG Berlin vom 29.10.2007, 67 S 413/06)

AG Schöneberg vom 02.09.2009, 6 C 280/09



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Auf dem Rücken des Mieters...

...wurde jetzt ein Streit zwischen Jobcenter und Vermieter endgültig ausgetragen. Das Amt hatte sich geweigert die übernommene Mietzahlung des sozialschwachen Mieters pünktlich spätestens zum dritten Werktag eines Monats im Voraus auszuführen. Dies obwohl bereits eine schriftliche Abmahnung des Mieters durch den Vermieter erfolgt war.

Die Zahlungen gingen regelmäßig, aber immer leicht verspätet gegen Monatsbeginn ein. Dem Vermieter wurde dies zu bunt. Nach erfolgloser Abmahnung kündigte er das Mietverhältnis nach § 543 I BGB fristlos.

Der BGH hat nun entschieden, dass kein Verschulden des Mieters vorgelegen habe, und das Verhalten des Jobcenters diesem auch nicht etwa nach § 278 BGB zugerechnet werden kann. Ein wichtiger Grund zur Kündigung habe nicht vorgelegen.

Bleibt zu hoffen, dass das Amt dieses Urteil dennoch als Abmahnung versteht.

BGH vom 21. Oktober 2009, VIII ZR 64/09



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Der liebe Mieter und die Mängel

Der Mieter hat einen Anspruch auf Mängelbeseitigung an der Mietsache. Beseitigt der Vermieter angezeigte Mängel nicht, so hat der Mieter Anspruch auf Mietminderung bzw. Schadens- oder Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 536, 536a BGB.

Was ist nun aber, wenn der Vermieter die Reparatur gerne durchführen würde, der Mieter ihm aber den Zutritt zur Wohnung verweigert? Dies hatte das Landgericht Karlsruhe zu entscheiden:

Nachdem der Vermieter eine Wasserleitung im Badezimmer repariert hatte, verblieb ein großes Loch in der Wand. (Ein eindeutiger Mangel.) Der Mieter verweigerte nunmehr den Zutritt zur Wohnung und verlangte zunächst die Erstattung der ihm durch die defekte Leitung entstandenen Schäden. Gleichzeitig minderte er um 50% die Miete. Zu Unrecht, wie das Gericht entschied.

Der Mieter ist verpflichtet die Mängelbeseitigung zu dulden. Weigert er sich, kann er keine Minderung mehr geltend machen. Dies gilt unabhängig davon, ob ihm unter Umständen andere Ansprüche gegen den Vermieter zustehen. Die „Tür zu lassen“ ist damit kein probates Druckmittel gegenüber dem Vermieter.

LG Karlsruhe vom 24.08.2009, 9 S 206/08



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Der BGH und der kategorische Imperativ II

Manch einer wird sich fragen: Was hat sich der BGH dabei bloß gedacht?

Er hat nun entschieden, dass ein Mieter grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hat.

Begründet wurde dies seitens des Gerichts damit, dass einem Vermieter nicht zuzumuten sei, seine eigenen Rechtspositionen mit solch einem Schreiben zu gefährden. Denn in einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung könne man durchaus eine Art Ausgleichsquittung sehen, so dass der Vermieter ein Beweisproblem hätte, wenn doch noch Forderungen bestünden.

Nachdem bisher nur die Pressemitteilung des Gerichts vorliegt, ist unklar, ob denn gemäß § 241 II BGB auch über die Interessen des Mieters nachgedacht wurde.

Zunächst hat nun einmal der ein Problem, der ein Mietverhältnis mit einem schwierigen Vermieter hat, welcher gar kein Interesse daran hat, dass der Mieter kündigt. Sei es, weil die Miete hoch ist, sei es weil der Mieter immer pünktlich alles gezahlt hat, sei es weil plötzlich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Baulücke klafft und die bisherige Miete nicht mehr zu erzielen ist. Hat der Mieter eine hübsche Wohnung gefunden, für welche sich auch andere interessieren und können diese ihre Solvenz wegen einem Vermieter, der ihnen entgegenkommt, nachweisen, wird er sprichwörtlich „in die Röhre schauen“.

Ob im Einzelfall daher nicht das Interesse des Mieters hier überwiegt?

Langfristig betrachtet wird aber die Bescheinigung vielleicht an Bedeutung verlieren, wenn größere Hausverwaltungen selbst wegen des Urteils diese Schreiben vorsorglich im Interesse der Eigentümer nicht mehr fertigen. Sie werden dann auch bei der Neuvermietung Verständnis aufbringen, wenn diese Art „Zeugnis“ vom Interessenten nicht vorgelegt werden kann. Dies wäre meiner Ansicht nach eine positive Entwicklung.

BGH vom 30.09.2009, VIII ZR 238/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Suizidgefahr oder gesundheitliche Risiken

Dass nachgewiesene Suizidgefahr des Schuldners ein Kriterium für die Einstellung der Zwangsvollstreckung sein kann, ist inzwischen bekannt. Wir haben bereits in zwei anderen Fällen berichtet: BGH, V ZB 31/08 und BVerfG, 1 BvR 2266/06.

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsauffassung nunmehr konkretisiert. Bei einem Vollstreckungsschutzantrag des Mieters nach § 765a ZPO im Rahmen einer Räumungsvollstreckung ist nicht nur die akute Lebensgefahr des Mieters bei der Räumung selbst, sondern auch das gesundheitliche Risiko, das mit einem Umzug verbunden ist, zu berücksichtigen.

In diesem Fall handelte es sich um eine alte Mieterin Jahrgang 1910 (!), die unter Demenz und weiteren körperlichen Einschränkungen litt. Der behandelnde Arzt schätzte einen Umzug aus der gewohnten Umgebung als lebensgefährlich ein. Der BGH verwies zum Landgericht Berlin zurück, weil dieser Umstand nicht hinreichend in der Berufung berücksichtigt worden war.

AG Schöneberg vom 02.09.2009, 6 C 280/09



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Mietkaution und Verjährungsfragen

Es geschieht des öfteren, dass nach Abschluss eines Mietvertrages der Mieter die vereinbarte Kautionszahlung nicht zahlt und dies auch über einen längeren Zeitraum nicht auffällt. Insbesondere dann, wenn das Mietverhältnis insgesamt ohne Auffälligkeiten verläuft. Kommt es später zu Problemen oder wird das Mietobjekt verkauft, so kann sich die Frage stellen, ob der Vermieter nach längerem Zeitablauf weiterhin die Mietkaution vom Mieter verlangen kann.

Hierzu hat das Kammergericht bereits 2008 eine grundsätzliche Entscheidung gefällt. Anders als das Landgericht Berlin nahm es an, dass der Kautionsanspruch des Vermieters der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB (3 Jahre) unterliegt. Entscheidend ist, zu welchem Zeitpunkt die Mietkaution (oder die Bürgschaft) fällig geworden ist. Dies ist regelmäßig der Beginn des Mietverhältnisses. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann der Vermieter und damit auch der

neue Eigentümer die Mietkaution vom Mieter nicht mehr einfordern. Entsprechend hatte auch bereits das Landgericht Darmstadt geurteilt.

Kammergericht vom 03.03.2008, 22 W 2/08 und LG Darmstadt vom 07.03.2007, 4 O 529/06



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Öltankreinigung gehört zu den Betriebskosten

Kurz und knapp: Der Bundesgerichtshof hat nun die Frage entschieden, ob die Reinigung des Öltanks auf die Mieter umlagefähig ist. Ein deutliches „Ja“! Es handelt sich nicht um Instandsetzungskosten, sondern um Betriebskosten, die unter § 2 Nr. 4a BetrKV (Kosten der zentralen Heizungsanlage) fallen. Dies gilt auch, wenn die Kosten nicht jährlich, sondern in einem längerem Zeitabstand anfallen.

Der Vermieter kann die Kosten daher in einer Summe in dem Jahr ansetzen, in dem sie tatsächlich angefallen sind. Eine gute Neuigkeit für die anstehende Abrechnungsperiode für Vermieter.

BGH vom 11.11.2009, VIII ZR 221/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Stillschweigende Mieter

Nicht neu ist, dass die Verrechnung von Mietzahlungen entsprechend § 366 BGB zu erfolgen hat. Gefestigte Rechtsprechung ist auch, dass nach § 366 I BGB stillschweigende Zahlungsbestimmungen des Mieters angenommen werden müssen, wenn dieser die Miete um den Fälligkeitstermin herum bezahlt. Er gibt dann (konkulent) zum Ausdruck, dass er die laufende aktuelle Miete bezahlen möchte.

Das Kammergericht hat nun noch einmal betont, dass Tilgungsbestimmungen schon spätestens bei der Leistung getroffen werden müssen, nachträglich kann dies nur in ganz seltenen Ausnahmefällen erfolgen.

Es hat eine konkludente Zahlungsbestimmung angenommen, wenn ein Mieter Schecks zwar zu völlig unterschiedlichen Zeitpunkten übergeben hat, aber die jeweiligen Ausstellungsdaten so offensichtlich auf wenige Tage vor Fälligkeit der einzelnen Mieten zurück datiert wurden, dass deutlich wurde, welche Forderung erfüllt werden sollte.

Wer Mieteingänge bucht, muss daher aufmerksam darauf achten, ob der Mieter zu erkennen gegeben hat, was er bezahlen will.

Kammergericht vom 26.11.2009, 8 U 126/09



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

WEG-RECHT

Hausverbot im WEG-Recht

Das Bundesverfassungsgericht hat sich in einer aktuellen Entscheidung mit dem Hausverbot an eine dritte Person durch die Wohnungseigentümerversammlung beschäftigt.

Eine Wohnungseigentümerin litt ebenso wie ihr Lebensgefährte unter einer schizoaffektiven Psychose, die sich unter anderem durch Verhaltensauffälligkeiten wie Weinen, Schreien und Hilferufen äußert. Die Miteigentümer waren hiervon verständlicherweise nicht begeistert, da sie sich in ihrer (Nacht-)Ruhe gestört fühlten. Aus diesem Grund fasste man den Beschluss, dem Lebensgefährten ein Hausverbot zu erteilen. Nach mehreren Instanzen – die zugunsten der Wohnungseigentümer entschieden hatten – landete die Angelegenheit beim Bundesverfassungsgericht.

Dieses stellte fest, dass durch die Vorinstanzen das Recht der Wohnungseigentümerin aus Art. 14 GG (Eigentumsgarantie) nicht hinreichend berücksichtigt worden sei. Zwar seien auch die übrigen Wohnungseigentümer in ihrem Recht auf ungestörte Nutzung ihres Wohnungseigentums (Art. 14 GG) beeinträchtigt, die Vorinstanzen hätten aber keinen angemessenen Ausgleich zwischen diesen widerstreitenden Interessen vorgenommen.

Der Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB gibt grundsätzlich nur das Recht eine Unterlassung der Störung und nicht das Recht, eine konkrete Maßnahme zu verlangen. Im vorliegenden Fall hätte die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst die Unterlassung der nächtlichen Störung verlangen müssen und erst als letztes Mittel zu einem Hausverbot greifen dürfen.

Es handelt sich sicher um einen Extremfall, der aber zeigt, dass auch im Wohnungseigentumsrecht immer auch die grundrechtlichen Vorgaben bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden müssen.

BVerfG vom 6.10.2009, 2 BvR 693/09



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

ARBEITSRECHT

Weihnachtsgeld

Zahlt der Arbeitgeber über einen längeren Zeitraum ein Weihnachtsgeld als freiwillige betriebliche Leistung, so entsteht für die Arbeitnehmer für die Folgejahre hierauf ein Rechtsanspruch. Dies gilt auch, wenn im Arbeitsvertrag hierzu nichts geregelt ist. Stichwort: Betriebliche Übung. Gibt der Arbeitgeber diese Praxis auf und zahlt über mehrere Jahre hinweg kein Weihnachtsgeld, so geht der Anspruch der Arbeitnehmer aus der betrieblichen Übung nicht automatisch unter. Dies hat das Bundesarbeitsgericht entschieden:

Der Anspruch eines Arbeitnehmers auf Weihnachtsgeld aus betrieblicher Übung wird nicht dadurch aufgehoben, dass der Arbeitgeber später erklärt, die Zahlung sei eine freiwillige Leistung und begründe keinen Rechtsanspruch – auch wenn der Arbeitnehmer der neuen Handhabung über einen Zeitraum von drei Jahren hinweg nicht widerspricht. Die Vereinbarung von Weihnachtsgeldzahlungen sollte sorgfältig geplant werden. Gerne sind wir bei der Vertragsgestaltung behilflich.

BAG vom 18.03.2009, 10 AZR 281/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Handwerksbetrieb ohne Meister

Das Bundesarbeitsgericht hat mit Urteil vom 18.03.2009 einen Arbeitsvertrag für nichtig erklärt, bei dem ein Handwerksmeister als technischer Betriebsleiter eingestellt worden ist, ohne dass er tatsächlich im Betrieb anwesend war. Ein solcher Vertrag sei als Scheingeschäft nichtig und verstoße außerdem gegen ein gesetzliches Verbot. Es werde nämlich die Handwerksordnung umgangen, wonach ein Handwerksbetrieb von einem Meister tatsächlich geleitet werden muss.

Die in der Praxis zahlreichen Fälle, in denen ein Handwerksmeister als Betriebsleiter fungiert, werden rein tatsächlich nicht mehr funktionieren. Der Handwerksmeister kann keine Vergütung verlangen, da ja der Vertrag nichtig ist. Auf der anderen Seite ist der Betrieb dadurch ohne meisterlichen Betriebsleiter. Dies kann erhebliche Bußgelder nach sich ziehen. Wenn ein Betriebsleiter eingestellt wird, muss er tatsächlich den Betrieb (teilweise) leiten. Das wird in vielen Fällen in der Praxis nicht beachtet.

BAG vom 18.03.2009, 5 AZR 355/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

FLUGREISERECHT

Noch mehr Rechte für Fluggäste

Der EUGH hat in einem aktuellen Urteil vom 19.11.2009 die Rechte von Fluggästen weiter gestärkt. Bisher war es so, dass nach der Richtlinie 261/2004 den Fluggästen nur Entschädigungszahlungen bei einer Annullierung des Fluges zustanden. Bei verspäteten Flügen gab es lediglich einen Anspruch auf bestimmte Serviceleistungen. Dem EUGH lagen zwei ähnlich gelagerte Fälle vor (Verspätung 25 Stunden und 22 Stunden), die er zu einer Entscheidung zusammen gefasst hat.

Das Gericht entschied, dass ein Flug, der tatsächlich – wenn auch mit großer Verzögerung – durchgeführt worden ist, nicht als annulliert bewertet werden kann. Über 3 Stunden verspätete Flüge müssten aber wie annullierte Flüge behandelt werden. Daher könnten Fluggäste in diesen Fällen Ausgleichszahlungen aus der Richtlinie 261/2004 verlangen. Die Ansprüche liegen – je nach Flugstrecke – bei 250 €/400 €/600 € pro Person.

Allerdings gibt es eine Ausschlussklausel in Art. 5 Abs. 3 der Verordnung, die auch im Fall von groben Verspätungen Anwendung findet: „*Ein ausführendes Luftfahrtunternehmen ist nicht verpflichtet, Ausgleichszahlungen gemäß Artikel 7 zu leisten, wenn es nachweisen kann, dass die Annullierung auf außergewöhnliche Umstände zurückgeht, die sich auch dann nicht hätten vermeiden lassen, wenn alle zumutbaren Maßnahmen ergriffen worden wären.*“

Die Auslegung der Klausel hat der EUGH in einem anderen Verfahren (22. 12. 2008, C-549/07) bereits teilweise zugunsten der Fluggäste spezifiziert. Ganz geklärt ist Ihre Reichweite jedoch noch nicht. Nach meiner Auffassung muss sie auf extreme Ausnahmesituationen und nicht vorhersehbare Fälle beschränkt bleiben. Wir führen gerade vor dem Amtsgericht Frankfurt einen entsprechenden Prozess gegen eine große Fluglinie und werden vom Ausgang berichten. Festzuhalten bleibt, dass es sich

in der Regel lohnt, Ausgleichsansprüche bei erheblichen Verspätungen oder Annullierungen prüfen und ggf. gegenüber der Fluggesellschaft geltend zu machen. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

EUGH vom 19.11.2009, C-402/07 und C-432/07



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

VEREINSRECHT

Tagesordnung einer Mitgliederversammlung

Nach Urteil des Bundesgerichtshofes müssen Mitglieder vor einer Mitgliederversammlung umfassend über die zu fassenden Beschlüsse informiert werden. Rechtsgrundlage ist § 32 Abs. 1 S. 2 BGB. Wird hierauf nicht genau geachtet, so besteht die Gefahr, dass Beschlüsse von Mitgliedern im Nachhinein angefochten werden. Unangenehme Folge ist nicht nur, dass eine erneute Mitgliederversammlung einberufen werden muss, sondern auch Rechtsgeschäfte, die beschlossen worden sind, rückabgewickelt werden müssen.

Im vom BGH entschiedenen Fall war als Tagesordnungspunkt „Verkauf Clubhaus“ ohne weitere Informationen hierzu aufgeführt. In der Mitgliederversammlung wurde dann über einen konkreten Kaufvertrag abgestimmt. Der Beschluss wurde erfolgreich gerichtlich angefochten, da der Beschlussgegenstand nicht ausreichend angegeben worden war. Vereinsvorstände sollten bei der Einberufung der Mitgliederversammlung genau darauf achten, dass zu jedem Beschluss ausreichend Informationen an die Mitglieder verteilt werden. Am sichersten ist es, wenn der konkrete Beschluss bereits vorab in der Einladung wörtlich wiedergegeben wird.

BGH vom 02.07.2009, II ZR 111/05



Dominik Schüller
Rechtsanwalt